

گوشه ای از ضوابط شهرسازی و معماری که طراح و مالک ملزم به رعایت میباشند

ضوابط پارکینگ :

کلیه مالکین بخش خصوصی یا دولتی که اقدام به احداث ساختمان مینمایند موظف به تأمین پارکینگ مورد نیاز مطابق مقررات زیر می باشند .

1 - تحقق طبقات و واحدها مشروط بر تامین پارکینگ های مورد نیاز می باشد . 2- حداقل عرض ورودی پارکینگ برای حداقل 25 واحد پارکینگ $3/5$ متر و برای 25 واحد به بالا 5 متر می باشد مگر اینکه جهت ورود و خروج از دو درب مجزا استفاده شود . 3- از هر خیابان فقط یک راه ورودی پارکینگ مجاز خواهد بود مگر آنکه طول بر زمین بیش از 20 متر باشد که در این صورت می توان از دو درب ورودی و خروجی پارکینگ استفاده نمود . 4- حداکثر شیب رمپ ورودی پارکینگ 15% و حداقل ارتفاع مفید ورودی پارکینگ $1/90$ متر می باشد . 5- هر وسیله نقلیه شخصی به طور متوسط به محوطه ای معادل $5 \times 2/5$ متر جهت توقف و به همین میزان جهت مانور نیاز دارد . لذا طراحی پارکینگ باید به نحوی باشد که براساس استاندارد های موجود هر اتومبیل مستقلاً بتواند داخل یا خارج شود (حداقل فاصله محور تا محور ستون جهت پارک دو اتومبیل 5 متر می باشد) 6 - محل مورد نیاز یک اتومبیل در فضایی به اندازه $5/3$ متر و جهت 2 اتومبیل در فضایی به اندازه $5/5$ متر قابل تامین می باشد . 7 - ساختمان های مسکونی ویلایی به ازای هر 250 متر مربع زیر بنا نیاز به یک واحد پارکینگ می باشند و ساختمان های مسکونی ویلایی شمالی نیاز به تعبیه یک واحد پارکینگ در حیات مشروط بر آنکه طول حیاط کمتر از 5 متر نباشد بلامانع می باشد و همچنین در ساختمان های ویلایی با توجه به غیر قابل تفکیک بودن طبقات پارکینگ مزاحم در سطح اشغال مجاز مشروط به ارائه طرح جانمایی اولیه قابل قبول می باشد 8 - در مورد ساختمان های مسکونی چند واحدی (آپارتمانی) به ازای هر واحد مسکونی ، یک واحد پارکینگ مورد نیاز می باشد .

9 - پارکینگ سایر فعالیت ها - هتل آپارتمان : برای هر سوئیت زیر 75 متر مربع نیم واحد و بالا تر از 75 متر مربع یک واحد پارکینگ مورد نیاز می باشد . - هتل سه ستاره و کمتر : برای هر شش تخت یک واحد پارکینگ مورد نیاز می باشد . - هتل چهار ستاره و بیمارستان : برای هر چهار تخت یک واحد پارکینگ مورد نیاز می باشد . - مساجد ، ساختمان های مذهبی ، تالار و سالن اجتماعات ، باشگاه های ورزشی ، مهد کودک ، کودکان ، دبستان : برای هر 80 متر مربع زیر بنا یک واحد پارکینگ مورد نیاز می باشد . - رستوران ها ، سالن های غذا خوری ، مدارس عالی و هنرستان ها : برای هر 40 متر مربع زیر بنا یک واحد پارکینگ مورد نیاز می باشد . - ساختمان های تجاری ، شرکت ها ، مغازه ها ، تعمیرگاه ها ، خورده و عمده فروشی ها : برای هر 50 متر مربع زیر بنا یک واحد پارکینگ و در صورت تفکیک طبقات به ازای هر باب از یک متر تا 50 متر مربع یک واحد پارکینگ مورد نیاز می باشد . -

کارخانجات صنعتی و موسسات تولیدی دارای موافقت اصولی از صنایع: برای هر 100 متر مربع زیر بنا یک واحد پارکینگ مورد نیاز می باشد .

ضوابط مربوط به دید و اشراف:

کلیه ساختمان ها باید به گونه ای احداث گردد که فاقد اشراف بر ساختمان های مسکونی مجاور باشد . هر گاه بنا به تشخیص شهرداری ساختمانی به لحاظ موقعیت یا تعداد طبقات بر ساختمان های مسکونی مشرف باشد می بایست در خصوص پنجره ها یا بالکن ها به یکی از سه طریق زیر عمل نماید 1. ارتفاع دست انداز پنجره یا بالکن را تا میزان 1/75 متر افزایش یابد 2. بدون رعایت محدودیت خاصی جهت ارتفاع دست انداز پنجره مشروط به استفاده از شیشه مشجر تا ارتفاع حداقل 1/75 متر از کف طبقه مربوطه و نیز تعبیه باز شو پنجره در بعد از ارتفاع فوق 3. رعایت حداقل ارتفاع دست انداز پنجره یا بالکن به میزان 1/20 متر از کف طبقه مربوطه و استفاده از قاب محدود کننده دید تا ارتفاع حداقل 1/75 متر از کف طبقه به نحوی که به تایید شهرداری قم برسد 4. استفاده از شیشه های موسوم به رفلکس در عوض شیشه مشجر یا نقاب به هیچ عنوان پذیرفته نمی باشد .

ضوابط بالکن و پیش آمدگی :

1. احداث پیش آمدگی و بالکن در ساختمان های مشرف به معابر عمومی کمتر از 12 متری مجاز نمی باشد 2. میزان مجاز پیش آمدگی در معابر 12 تا 20 متری 80 سانتی متر ، در معابر 20 تا 45 متری 100 سانتی متر و در معابر 45 متری و بیشتر 120 سانتی متر می باشد . 3. احداث پیش آمدگی و بالکن در ساختمان های مشرف به معابر عمومی 12 متر و عریض تر از آن که دارای پیاده رو می باشند با ارتفاع 2/60 متر از کف پیاده رو تا زیر بالکن بلامانع بوده و در شوارع مذکور که فاقد پیاده رو می باشند حداقل از سطح زمین تا زیر سقف 3/50 متر باشد 4. پیش آمدگی روی پخ در محل تقاطع دو معبر در امتداد محدوده مالکیت به میزان حداکثر 1/5 متر عمود بر پخ مجاز است .

ضوابط پیلوتی و زیر زمین :

1- در خصوص ساختمان های کمتر از چهار طبقه صرفاً احداث پیلوت یا زیر زمین مجاز بوده و در ساختمان های چهار طبقه و بیشتر احداث زیر زمین و پیلوت به صورت توأم بلامانع می باشد .

2- استفاده از زیر زمین و پیلوتی تنها به عنوان موتورخانه ، انباری ، گلخانه ، پارکینگ مجاز می باشد . در کلیه ساختمان های مسکونی که دارای چهار واحد مسکونی و بیشتر می باشند احداث یک واحد سرایداری به مساحت حداکثر 40 متر مربع در زیر زمین یا در پیلوت بلامانع می باشد 3- حداکثر ارتفاع مفید زیر زمین (کف تا زیر سقف) بدون اجرای پیلوتی 2/60 متر و با اجرای پیلوتی 2/40 متری باشد 4- حداکثر مجاز پیلوتی (کف تا زیر سقف) بدون اجرای زیر زمین 2/60 متر و با اجرای زیر زمین 2/40 متر می باشد 5- حداکثر روی سقف زیر زمین از سطح گذر مجاور 1/20 متر می باشد این مقدار جهت ساختمان های مسکونی ویلایی تا 1/50 متر قابل افزایش است 6-

حداکثر ارتفاع کف تمام شده پیلوتی از تراز متوسط گذر مجاور 1/20 متر می باشد. 7- سطح زیر بنای زیر زمین و پیلوتی در صورتی که نوع استفاده آن مجاز و طبق ضوابط فوق باشد جزو تراکم محسوب نمی شود بدیهه است در صورت تغییر کاربری پیلوت و زیر زمین جهت سایر استفاده ها مقدار تغییر کاربری داده شده در محاسبه تراکم منظور می گردد. 8- احداث یک واحد مسکونی در پیلوت با در نظر گرفتن کلیه شرایط ذیل مجاز می باشد. الف: رعایت سرانه ها، حداقل و حداکثر ارتفاع مفید، دسترسی کلیه طبقات به حیاط و احداث آسانسور. ب: تأمین شدن تعداد پارکینگ مورد نیاز، انباری، اتاق تاسیسات، سرایداری، دیگر فضاهای خدماتی در پیلوت و زیر زمین اول.

ضوابط عمومی:

1- تعبیه آسانسور در ساختمان های دارای چهار سقف و بیشتر الزامی است (رعایت مبحث 15 مقررات ملی ساختمان)
2- احداث 30 درصد از فضای آزاد (فضای خارج از سطح اشغال) به عنوان فضای سبز الزامی است. 3- رعایت مبحث 19 مقررات ملی ساختمان در کلیه ساختمان ها الزامی است (نوع ساختمان و متراژ می بایست مشخص گردد)
4- رعایت مبحث 3 رعایت ملی مقررات در کلیه مجتمع های تجاری ساختمان های (غیر مسکونی و عمومی) آپارتمانی مسکونی چهار طبقه روی پیلوت و بیشتر از آن الزامی می باشد. 5- تعبیه درز انقطاع 200/1 ارتفاع جهت هر یک از همسایگان برای ساختمان ها مطابق ضوابط و مقررات ساختمان الزامی است. 6- حداکثر ارتفاع کف تا کف طبقات مسکونی 50/3 متر می باشد. 7- در زمین های با مساحت بیش از 1000 متر مربع عرصه، املاک با کاربری مورد استفاده به صورت کارگاهی و صنعتی قبل از تهیه نقشه های معماری نیاز به ارائه جهه نمایی و ارجا به حوزه معاونت شهرسازی و معماری جهت تصویب و تایید آن با مشخصات ذیل می باشد. الف: ترسیم پلان موقعیت ملک با مقیاس 1/500 و موقعیت زمین با مقیاس 1/200. ب: ارائه تایتل در کنار نقشه ها الزامی می بایست توسط مهندس طراح ممهور گردد. ج: پلان نقشه ارائه شده با مقیاس 1/100 همراه با چیدمان پارکینگ در قالب سطح اشغال مجاز و طراحی 30% از فضای آزاد به عنوان فضای سبز.

گوشه ای از ضوابط شهرسازی و معماری که طراح و مالک ملزم به رعایت میباشند

ضوابط پارکینگ :

کلیه مالکین بخش خصوصی یا دولتی که اقدام به احداث ساختمان مینمایند موظف به تأمین پارکینگ مورد نیاز مطابق مقررات زیر می باشند .

1 - تحقق طبقات و واحدها مشروط بر تامین پارکینگ های مورد نیاز می باشد . 2- حداقل عرض ورودی پارکینگ برای حداقل 25 واحد پارکینگ $3/5$ متر و برای 25 واحد به بالا 5 متر می باشد مگر اینکه جهت ورود و خروج از دو درب مجزا استفاده شود . 3- از هر خیابان فقط یک راه ورودی پارکینگ مجاز خواهد بود مگر آنکه طول بر زمین بیش از 20 متر باشد که در این صورت می توان از دو درب ورودی و خروجی پارکینگ استفاده نمود . 4- حداکثر شیب رمپ ورودی پارکینگ 15% و حداقل ارتفاع مفید ورودی پارکینگ $1/90$ متر می باشد . 5- هر وسیله نقلیه شخصی به طور متوسط به محوطه ای معادل $5 \times 2/5$ متر جهت توقف و به همین میزان جهت مانور نیاز دارد . لذا طراحی پارکینگ باید به نحوی باشد که براساس استاندارد های موجود هر اتومبیل مستقلاً بتواند داخل یا خارج شود (حداقل فاصله محور تا محور ستون جهت پارک دو اتومبیل 5 متر می باشد) 6 - محل مورد نیاز یک اتومبیل در فضایی به اندازه $5/3$ متر و جهت 2 اتومبیل در فضایی به اندازه $5/5$ متر قابل تامین می باشد . 7 - ساختمان های مسکونی ویلایی به ازای هر 250 متر مربع زیر بنا نیاز به یک واحد پارکینگ می باشند و ساختمان های مسکونی ویلایی شمالی نیاز به تعبیه یک واحد پارکینگ در حیات مشروط بر آنکه طول حیاط کمتر از 5 متر نباشد بلامانع می باشد و همچنین در ساختمان های ویلایی با توجه به غیر قابل تفکیک بودن طبقات پارکینگ مزاحم در سطح اشغال مجاز مشروط به ارائه طرح جانمایی اولیه قابل قبول می باشد 8 - در مورد ساختمان های مسکونی چند واحدی (آپارتمانی) به ازای هر واحد مسکونی ، یک واحد پارکینگ مورد نیاز می باشد .

9 - پارکینگ سایر فعالیت ها - هتل آپارتمان : برای هر سوئیت زیر 75 متر مربع نیم واحد و بالا تر از 75 متر مربع یک واحد پارکینگ مورد نیاز می باشد . - هتل سه ستاره و کمتر : برای هر شش تخت یک واحد پارکینگ مورد نیاز می باشد . - هتل چهار ستاره و بیمارستان : برای هر چهار تخت یک واحد پارکینگ مورد نیاز می باشد . - مساجد ، ساختمان های مذهبی ، تالار و سالن اجتماعات ، باشگاه های ورزشی ، مهد کودک ، کودکان ، دبستان : برای هر 80 متر مربع زیر بنا یک واحد پارکینگ مورد نیاز می باشد . - رستوران ها ، سالن های غذا خوری ، مدارس عالی و هنرستان ها : برای هر 40 متر مربع زیر بنا یک واحد پارکینگ مورد نیاز می باشد . - ساختمان های تجاری ، شرکت ها ، مغازه ها ، تعمیرگاه ها ، خورده و عمده فروشی ها : برای هر 50 متر مربع زیر بنا یک واحد پارکینگ و در صورت تفکیک طبقات به ازای هر باب از یک متر تا 50 متر مربع یک واحد پارکینگ مورد نیاز می باشد . -

کارخانجات صنعتی و موسسات تولیدی دارای موافقت اصولی از صنایع: برای هر 100 متر مربع زیر بنا یک واحد پارکینگ مورد نیاز می باشد .

ضوابط مربوط به دید و اشراف:

کلیه ساختمان ها باید به گونه ای احداث گردد که فاقد اشراف بر ساختمان های مسکونی مجاور باشد . هر گاه بنا به تشخیص شهرداری ساختمانی به لحاظ موقعیت یا تعداد طبقات بر ساختمان های مسکونی مشرف باشد می بایست در خصوص پنجره ها یا بالکن ها به یکی از سه طریق زیر عمل نماید 1. ارتفاع دست انداز پنجره یا بالکن را تا میزان 1/75 متر افزایش یابد 2. بدون رعایت محدودیت خاصی جهت ارتفاع دست انداز پنجره مشروط به استفاده از شیشه مشجر تا ارتفاع حداقل 1/75 متر از کف طبقه مربوطه و نیز تعبیه باز شو پنجره در بعد از ارتفاع فوق 3. رعایت حداقل ارتفاع دست انداز پنجره یا بالکن به میزان 1/20 متر از کف طبقه مربوطه و استفاده از قاب محدود کننده دید تا ارتفاع حداقل 1/75 متر از کف طبقه به نحوی که به تایید شهرداری قم برسد 4. استفاده از شیشه های موسوم به رفلکس در عوض شیشه مشجر یا نقاب به هیچ عنوان پذیرفته نمی باشد .

ضوابط بالکن و پیش آمدگی :

1. احداث پیش آمدگی و بالکن در ساختمان های مشرف به معابر عمومی کمتر از 12 متری مجاز نمی باشد 2. میزان مجاز پیش آمدگی در معابر 12 تا 20 متری 80 سانتی متر ، در معابر 20 تا 45 متری 100 سانتی متر و در معابر 45 متری و بیشتر 120 سانتی متر می باشد 3. احداث پیش آمدگی و بالکن در ساختمان های مشرف به معابر عمومی 12 متر و عریض تر از آن که دارای پیاده رو می باشند با ارتفاع 2/60 متر از کف پیاده رو تا زیر بالکن بلامانع بوده و در شوارع مذکور که فاقد پیاده رو می باشند حداقل از سطح زمین تا زیر سقف 3/50 متر باشد 4. پیش آمدگی روی پخ در محل تقاطع دو معبر در امتداد محدوده مالکیت به میزان حداکثر 1/5 متر عمود بر پخ مجاز است .

ضوابط پیلوتی و زیر زمین :

1- در خصوص ساختمان های کمتر از چهار طبقه صرفاً احداث پیلوت یا زیر زمین مجاز بوده و در ساختمان های چهار طبقه و بیشتر احداث زیر زمین و پیلوت به صورت توأم بلامانع می باشد .

2- استفاده از زیر زمین و پیلوتی تنها به عنوان موتورخانه ، انباری ، گلخانه ، پارکینگ مجاز می باشد . در کلیه ساختمان های مسکونی که دارای چهار واحد مسکونی و بیشتر می باشند احداث یک واحد سرایداری به مساحت حداکثر 40 متر مربع در زیر زمین یا در پیلوت بلامانع می باشد 3- حداکثر ارتفاع مفید زیر زمین (کف تا زیر سقف) بدون اجرای پیلوتی 2/60 متر و با اجرای پیلوتی 2/40 متری باشد 4- حداکثر مجاز پیلوتی (کف تا زیر سقف) بدون اجرای زیر زمین 2/60 متر و با اجرای زیر زمین 2/40 متر می باشد 5- حداکثر روی سقف زیر زمین از سطح گذر مجاور 1/20 متر می باشد این مقدار جهت ساختمان های مسکونی ویلایی تا 1/50 متر قابل افزایش است 6-

حداکثر ارتفاع کف تمام شده پیلوتی از تراز متوسط گذر مجاور 1/20 متر می باشد. 7- سطح زیر بنای زیر زمین و پیلوتی در صورتی که نوع استفاده آن مجاز و طبق ضوابط فوق باشد جزو تراکم محسوب نمی شود بدیهه است در صورت تغییر کاربری پیلوت و زیر زمین جهت سایر استفاده ها مقدار تغییر کاربری داده شده در محاسبه تراکم منظور می گردد. 8- احداث یک واحد مسکونی در پیلوت با در نظر گرفتن کلیه شرایط ذیل مجاز می باشد. الف: رعایت سرانه ها، حداقل و حداکثر ارتفاع مفید، دسترسی کلیه طبقات به حیاط و احداث آسانسور. ب: تأمین شدن تعداد پارکینگ مورد نیاز، انباری، اتاق تاسیسات، سرایداری، دیگر فضاهای خدماتی در پیلوت و زیر زمین اول.

ضوابط عمومی:

1- تعبیه آسانسور در ساختمان های دارای چهار سقف و بیشتر الزامی است (رعایت مبحث 15 مقررات ملی ساختمان)
2- احداث 30 درصد از فضای آزاد (فضای خارج از سطح اشغال) به عنوان فضای سبز الزامی است. 3- رعایت مبحث 19 مقررات ملی ساختمان در کلیه ساختمان ها الزامی است (نوع ساختمان و متراژ می بایست مشخص گردد)
4- رعایت مبحث 3 رعایت ملی مقررات در کلیه مجتمع های تجاری ساختمان های (غیر مسکونی و عمومی) آپارتمانی مسکونی چهار طبقه روی پیلوت و بیشتر از آن الزامی می باشد. 5- تعبیه درز انقطاع 200/1 ارتفاع جهت هر یک از همسایگان برای ساختمان ها مطابق ضوابط و مقررات ساختمان الزامی است. 6- حداکثر ارتفاع کف تا کف طبقات مسکونی 50/3 متر می باشد. 7- در زمین های با مساحت بیش از 1000 متر مربع عرصه، املاک با کاربری مورد استفاده به صورت کارگاهی و صنعتی قبل از تهیه نقشه های معماری نیاز به ارائه جهه نمایی و ارجا به حوزه معاونت شهرسازی و معماری جهت تصویب و تایید آن با مشخصات ذیل می باشد. الف: ترسیم پلان موقعیت ملک با مقیاس 1/500 و موقعیت زمین با مقیاس 1/200. ب: ارائه تایتل در کنار نقشه ها الزامی می بایست توسط مهندس طراح ممهور گردد. ج: پلان نقشه ارائه شده با مقیاس 1/100 همراه با چیدمان پارکینگ در قالب سطح اشغال مجاز و طراحی 30% از فضای آزاد به عنوان فضای سبز.